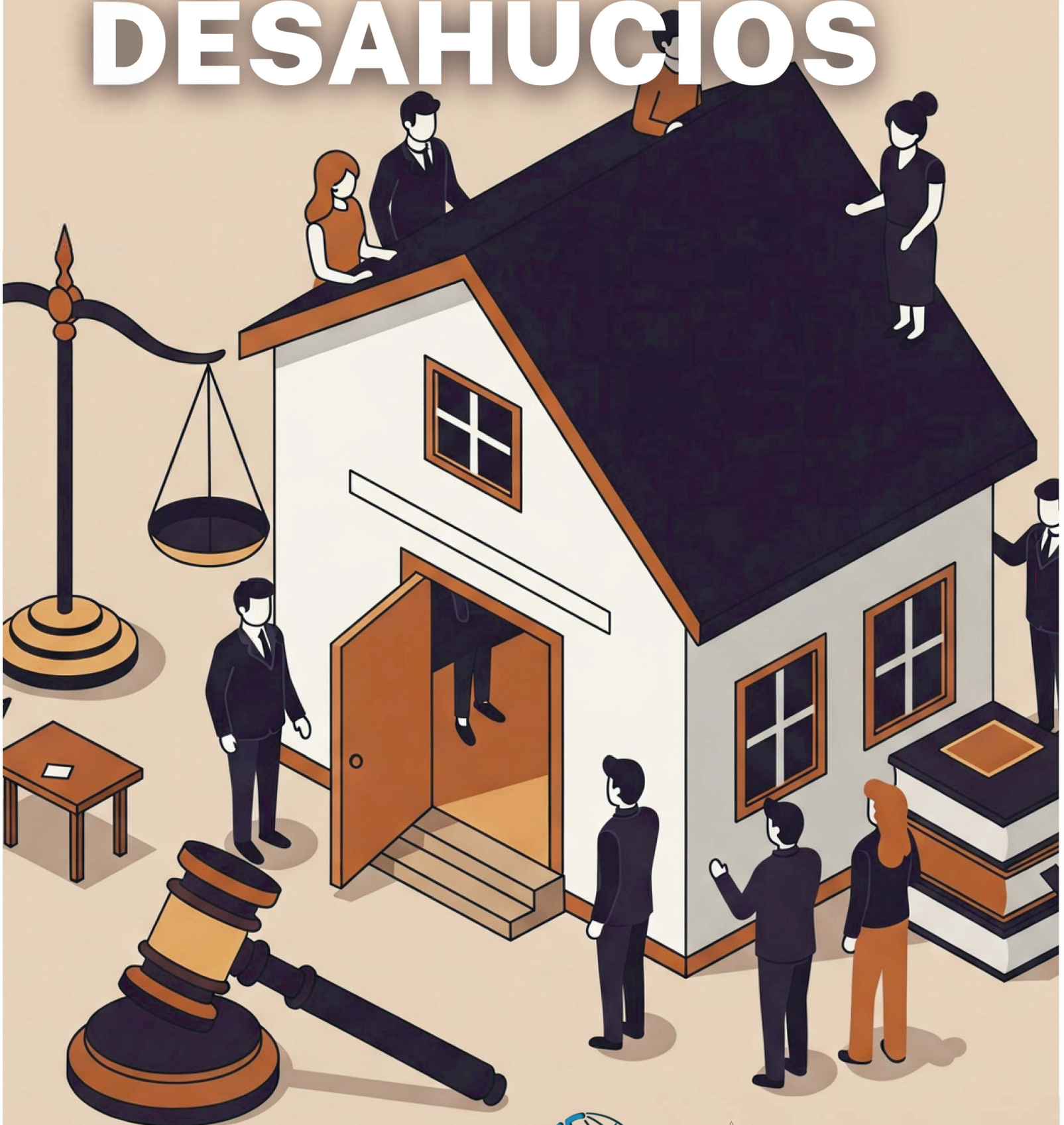
GUÍA DESAHUCIOS



Universidad Rey Juan Carlos | Clínica Jurídica

ILEAS

Fundación ICAMCortina

Clínica Jurídica URJC

Con la participación de:

Depósito legal: M-8960-2025

CC BY-NC-SA 4.0

Esta guía puede ser copiada, distribuida y comunicada públicamente, siempre que se cite la autoría y no se utilice con finalidad comercial. También puede ser utilizada para crear otras obras, pero en ese caso la nueva obra tendría que ser distribuida con una licencia como esta

Sumario

0

Introducción

0.1 ¿Qué es la Clínica jurídica URJC?
0.2 ¿Por qué se elabora la guía "Desahucios"?
0.3 Consideraciones previas
0.4 Advertencia legal
0.5 Anexos

1

Estudio de la parte general

1.1 Principios que fundamentan el desahucio
1.1.1 Derecho a la propiedad
1.1.2 Derecho a una vivienda digna
1.1.3 Principio de proporcionalidad
1.2 Procedimiento del desahucio
1.2.1 Impago de rentas
1.2.2 Finalización del contrato
1.2.3 Subarriendo sin permiso
1.2.4 Uso del inmueble para fines no acordados
1.2.5 Bienes del inquilino desalojado
1.2.6 Desahucio administrativo
1.2.7 Desahucio por ejecuciones hipotecarias
1.2.8 Casos especiales en la tramitación judicial. Suspensiones del desalojo

2

Estudio de la parte especial

2.1 Legislación vigente.
2.2 Ampliación de plazos.
2.3 Medidas de protección de carácter social.
2.4 Casos en los que NO se suspende el desahucio o lanzamiento.
2.5 Compensaciones para arrendadores o propietarios.

2.6 Coordinación entre los Servicios Sociales y el Juez.
2.7 Casos que ampara la prórroga de suspensión.
2.7.1 Definición de la situación de vulnerabilidad económica a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual.
2.8 Casos de ocupación.
2.9 No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica.
2.10 Documentación a presentar.
2.10.1 Se acreditará la condición de vulnerabilidad mediante la presentación de los siguientes documentos
2.11 Presentación de documentos al LAJ.
2.12 En los supuestos de ser acreditada la vulnerabilidad
2.13 Valoración de la situación por parte del Juez
2.13.1 Informes de las administraciones públicas y servicios sociales que de ellas dependan.
2.13.2 Derecho de arrendadores y propietarios a la compensación económica.
2.13.3 Régimen aplicable a los procedimientos ya iniciados
2.14 Posibilidad de solicitar un Aval para la cobertura en caso de impago en el alquiler de vivienda
2.14.1 Requisitos para la obtención del aval.
2.14.2 Condiciones para la Concesión del Aval.
2.14.3 Cobro de las cantidades avaladas.
2.14.4 Ampliación de los beneficios.

3

Marco normativo

4

Glosario

5

Autoría

0. INTRODUCCIÓN

0.1 ¿Qué es la Clínica Jurídica URJC?

La Clínica jurídica es un espacio de la Universidad Rey Juan Carlos en el que profesores y estudiantes trabajan juntos para transferir el conocimiento que se genera y se transmite en la Universidad a las personas que se encuentran en situación vulnerable o en riesgo de exclusión social.

Las actividades de alfabetización jurídica que se desarrollan en el marco de la acción de la Clínica jurídica se realizan en colaboración con las entidades del tercer sector que representan a las personas en situación de vulnerabilidad.

Este proyecto ha sido posible gracias a la implicación de la asociación ICEAS y de la Fundación ICAM Cortina.

ICEAS ha puesto sobre la mesa la necesidad social de clarificación del régimen jurídico de los desahucios.

La Fundación ICAM Cortina colabora con la Clínica jurídica de la URJC conectando a nuestros estudiantes con profesionales de la Abogacía para desarrollar proyectos de impacto social en pro de los colectivos vulnerables.

Para la elaboración de esta Guía, así como de los dípticos y trípticos que la acompañan hemos contado con la inestimable colaboración del abogado voluntario Ángel Galán.

0.2 ¿Por qué se elabora la guía "Desahucios"?

La guía "Desahucios" se elabora con el objetivo principal de proporcionar una herramienta integral y detallada que abarque tanto la parte general como la especial de los procedimientos de desahucio. Esta guía surge de la necesidad de clarificar y explicar en profundidad la complejidad de los procesos de desahucio, que a menudo resultan confusos y difíciles de entender tanto para profesionales del derecho como para personas sin formación jurídica. además, pretende ser un instrumento útil para aquellos que se enfrentan a un proceso de desahucio, permitiéndoles conocer sus derechos, las posibles soluciones a la situación y las alternativas habitacionales disponibles.

0.3 Consideraciones previas

Con carácter general se deberán aportar copias de los documentos y exhibir los originales en el momento de presentar la solicitud.

Cuando se aporten documentos de otros países deberán estar traducidos al castellano o lengua cooficial del territorio donde se presente la solicitud por un traductor oficial.

Todo documento público extranjero deberá ser previamente legalizado por la Oficina Consular de España con jurisdicción en el país en el que se ha expedido dicho documento o, en su caso, por el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y de Cooperación, salvo en el caso de que dicho documento haya sido apostillado por la Autoridad competente del país emisor según el Convenio de la Haya de 5 de octubre de 1961 o que dicho documento esté exento de legalización en virtud de Convenio Internacional.

0.4 Advertencia Legal

Los contenidos de esta guía son de carácter general e informativo y no constituyen, en modo alguno, la prestación de un servicio de asesoramiento legal. Es importante recordar que las normas está en continuo cambio. La información que contiene el presente documento trata aspectos generales de las normas en materia de desahucios y no se adapta al caso concreto y, por tanto, resulta insuficiente para la toma de decisiones adaptadas a cada casuística por parte del usuario. Su utilización no puede reemplazar nunca el asesoramiento jurídico de letrado en trámites ante a la Administración o ante los Juzgados y Tribunales. La Universidad Rey Juan Carlos y la Fundación ICAM-Cortina no se responsabilizan de las decisiones tomadas, ni de los daños y perjuicios producidos en el usuario o terceros con motivo de actuaciones que tengan como único fundamento la información contenida en la guía.

0.5 Anexos

SOLICITUD ASISTENCIA JURÍDICA GRATUITA

GUÍA DE FACILITACIÓN DE ACCESO A LAS MEDIDAS

CITA PREVIA SERVICIOS SOCIALES

PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA HIPOTECA

ESTUDIO DE LA PARTE GENERAL DE DESAHUCIOS

1. ESTUDIO DE LA PARTE GENERAL

El desahucio, como figura jurídica, es un procedimiento legal mediante el cual el propietario de un inmueble recupera la posesión del mismo cuando el ocupante incumple con las obligaciones contractuales establecidas, siendo la falta de pago del alquiler una de las más comunes.
Dentro de este proceso, la fase final es conocida como "lanzamiento", y se refiere al acto judicial por el cual se produce el desalojo efectivo del inquilino y la devolución del inmueble a su legítimo dueño o a quien tenga derecho sobre él. Este proceso es una manifestación del derecho de propiedad, protegido por el artículo 33 de la Constitución Española, que garantiza a los propietarios el derecho a ejercer control sobre sus bienes.

Sin embargo, el desahucio no es solo una cuestión jurídica, sino que ha cobrado una gran relevancia social, especialmente tras la crisis económica de 2008 y la crisis sanitaria provocada por la COVID-19.

La primera incrementó notablemente los desahucios por ejecuciones hipotecarias debido a la incapacidad de muchas familias para afrontar sus pagos, mientras que la segunda crisis trajo consigo medidas de protección para los arrendatarios más vulnerables, como la suspensión temporal de lanzamientos, implementada a través del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Estas medidas buscaban equilibrar el derecho a la propiedad con el derecho a una vivienda digna, garantizado en el artículo 47 de la Constitución Española, el cual impone a los poderes públicos la obligación de fomentar las condiciones necesarias para asegurar este derecho. No obstante, la falta de un desarrollo legislativo positivo a nivel estatal ha trasladado a las comunidades autónomas la responsabilidad de implementar programas específicos para proteger a los arrendatarios.

La evolución de la normativa en torno al desahucio ha sido constante, con reformas tanto en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que regula los contratos de arrendamiento, como en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), que establece el procedimiento de desahucio. Estas reformas han introducido mecanismos como la intervención obligatoria de los servicios sociales en casos de vulnerabilidad y han ajustado los procedimientos para hacerlos más justos, como la introducción del sistema de desahucio exprés.

En este sentido, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda ha representado un avance significativo. Entre otras disposiciones, ha ampliado la duración de las suspensiones de desahucios en casos de vulnerabilidad y ha introducido un sistema de mediación entre las partes para evitar el lanzamiento.

Además, otorga a los tribunales la capacidad de evaluar de manera más precisa las situaciones de
vulnerabilidad antes de proceder al desalojo, garantizando que las familias afectadas tengan acceso a una vivienda alternativa en caso de desahucio. Esta normativa más reciente es un intento de equilibrar los derechos de los propietarios con las necesidades sociales, en un contexto en el que el derecho a la vida y la protección de los inquilinos vulnerables han ganado mayor protagonismo en el debate público. A través de estas medidas, se busca proporcionar una mayor seguridad tanto a los arrendadores como a los arrendatarios, al tiempo que se protege a los colectivos más desfavorecidos.

Este enfoque pretende reflejar la realidad de los desahucios en España, donde el derecho a la propiedad convive con la necesidad de garantizar un acceso justo y equitativo a la vivienda, en especial para aquellos en situación de vulnerabilidad.

1.1. Principios que fundamentan el desahucio

El desahucio, aunque basado principalmente en el derecho a la propiedad, encuentra su fundamento y límites en varios principios constitucionales. Estos principios buscan equilibrar el derecho del propietario con otros valores sociales esenciales, como el derecho a una vivienda digna.

1.1.1. Derecho a la propiedad (artículo 33 CE)

El artículo 33 de la Constitución Española garantiza el derecho a la propiedad privada, estableciendo que este debe cumplir una función social. En el contexto del desahucio, este derecho se materializa en la posibilidad de que el arrendador recupere su inmueble cuando el arrendatario no cumple con sus obligaciones contractuales, como el pago de la renta. No obstante, la función social de la propiedad impone límites a este derecho, obligando a los tribunales a considerar si la aplicación del desahucio en un caso concreto es proporcional y justa en función de las circunstancias de las partes.

Aunque la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda ha introducido herramientas para asegurar un equilibrio justo, sigue existiendo la preocupación sobre la aplicación efectiva de estas medidas, ya que no siempre se cumple con la función social de la propiedad. Esta función, reconocida tanto en el artículo 33 de la Constitución Española como en la jurisprudencia constitucional, es clave para evitar usos abusivos que puedan afectar el derecho a la vivienda de personas vulnerables.

Por ello, se requieren políticas más uniformes y coordinadas a nivel estatal para asegurar su cumplimiento en todo el territorio. La implementación desigual en distintas comunidades autónomas evidencia la necesidad de un marco más homogéneo, que armonice la protección del derecho de propiedad con el acceso equitativo a la vivienda, especialmente en zonas de alta vulnerabilidad.

1.1.2. Derecho a una vivienda digna (artículo 47 CE)

El artículo 47 de la Constitución Española consagra el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Este principio constitucional impone a los poderes públicos la responsabilidad de crear las condiciones necesarias para que este derecho sea efectivo. En el ámbito del desahucio, la tensión entre el derecho a la propiedad y el derecho a la vivienda digna es evidente, especialmente en situaciones de vulnerabilidad social.

Por otra parte, el artículo 18.2 de la Constitución reconoce el derecho fundamental a la intimidad personal y familiar, así como la inviolabilidad del domicilio, sin que ninguna entrada en éste pueda hacerse sin el consentimiento de su ocupante o mediante resolución judicial.

En los últimos años, el legislador ha intentado responder a esta tensión, particularmente en contextos de crisis como la financiera de 2008 o la pandemia COVID-19, mediante la introducción de medidas de protección para arrendatarios vulnerables. Ejemplos de estas medidas son las suspensiones temporales de lanzamientos o la intervención obligatoria de los servicios sociales en los procedimientos de desahucio.

Sin embargo, aunque estas iniciativas han aliviado parcialmente el problema, es innegable que siguen siendo soluciones paliativas a corto plazo. La escasez de viviendas sociales sigue siendo un obstáculo crucial para que estas medidas sean verdaderamente efectivas, lo que evidencia que las soluciones estructurales, como la ampliación del parque público de vivienda, aún son insuficientes. Además, es fundamental mencionar que el Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha enfatizado la importancia de garantizar que los desahucios **no violen el derecho al respeto de la vida privada y familiar** (artículo 8 del Convenio Europeo de Derechos Humano), poniendo de relieve la necesidad de que las políticas de vivienda sean coherentes con estos principios.

La Ley 12/2023 ha sido una respuesta a la necesidad de proteger el derecho a una vivienda digna, ampliando medidas como las suspensiones de desahucios y la mediación. Esta normativa refuerza el mandato del artículo 47 CE, que obliga a los poderes públicos a fomentar las condiciones necesarias para el acceso a la vivienda. Sin embargo, estas medidas aún se perciben como soluciones temporales que no abordan el problema estructural de la falta de vivienda social. Para que el derecho a la vivienda sea verdaderamente efectivo, se necesita una expansión del parque público de viviendas, tal y como subraya el propio preámbulo de la ley, que aboga por un cambio de paradigma hacia la vivienda como un servicio de interés general.

1.1.3. Principio de proporcionalidad

El principio de proporcionalidad, aplicado por los tribunales en caso de desahucio, exige que se valore si el lanzamiento es una medida necesaria y si responde a las circunstancias del caso concreto.

En particular, en situaciones de vulnerabilidad del arrendatario, los jueces deben ponderar cuidadosamente si el desalojo resulta desproporcionado respecto al derecho de vivienda protegido por el artículo 47 de la Constitución.

Un problema que surge en este ámbito es la falta de uniformidad en la aplicación de este principio, dado que depende en gran medida de la interpretación judicial en cada caso concreto. Aunque las recientes reformas, como la Ley 12/2023 de Vivienda, han intentado mejorar esta situación, ofreciendo más herramientas a los tribunales para identificar y proteger a arrendatarios vulnerables, aún queda mucho camino por recorrer en cuanto a la efectividad real de estas medidas.

En este contexto, cabe destacar que la solución ideal no debería basarse exclusivamente en paliar situaciones de emergencia mediante suspensiones temporales de desahucios, sino en ofrecer alternativas de vivienda digna a largo plazo. El insuficiente desarrollo de políticas públicas de vivienda, especialmente en zonas urbanas, limita la efectividad de las protecciones actuales y aumenta la presión sobre el sistema judicial, que se ve obligado a buscar equilibrios en situaciones de desprotección estructural.

Por otra parte, la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, en su artículo 2 reconoce expresamente el interés superior del menor, estableciendo en sus artículos 11 y 12 el deber de las Administraciones Públicas de adoptar medidas de prevención y protección de los menores ante situaciones de riesgo y la “supremacía de su interés superior”.

1.2. Procedimiento de desahucio

El procedimiento de desahucio en España varía según la causa que motive el desalojo. Las causas comunes aparecen en el artículo 1569 del Código Civil y son el impago de rentas, la finalización de contrato, el subarriendo sin permiso, y el uso del inmueble para fines no acordados.

A continuación, se desarrolla cada uno de estos procedimientos:

1.2.1. Impago de rentas

Cuando un inquilino deja de pagar las rentas, el propietario puede iniciar un procedimiento de desahucio para recuperar la vivienda. Esto viene recogido en el artículo 27.2.a de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El proceso comienza con la presentación de una demanda en la que el arrendador tiene tres opciones que ofrecer al inquilino:

- Abandonar la vivienda y pagar las rentas adecuadas.
- Enervar la acción, es decir, pagar lo que debe para evitar el desahucio (solo aplicable si no ha utilizado esta opción anteriormente).
- Oponerse a la demanda, alegando razones para no ser desahuciado.

El inquilino tiene un plazo de diez días hábiles (artículo 438.5 Ley de Enjuiciamiento Civil) para decidir entre estas opciones tras recibir el requerimiento del Letrado de la Administración de Justicia (LAJ), quien señalará las fechas tanto para el juicio como para el lanzamiento (desalojo) como bien señala el artículo 250.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En caso de que el inquilino no se oponga, el proceso concluye sin juicio y se da la razón al arrendador, fijándose la fecha para el desahucio. Si el inquilino se opone, se celebrará un juicio breve donde solo se debatirá sobre la cuestión del impago. Tras el juicio, pueden ocurrir tres cosas:

- El inquilino abandona la vivienda voluntariamente.
- Se celebra el juicio, donde el juez puede ordenar el desahucio si procede.
- Se lleva a cabo el lanzamiento con intervención policial si el inquilino no cumple la orden de desalojo.

1.2.2. Finalización del contrato

El desahucio puede proceder cuando el contrato de arrendamiento finaliza y el inquilino no abandona la vivienda regulada asimismo en el artículo 250.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este caso, el propietario presenta una demanda junto al contrato de arrendamiento, solicitando al juzgado el desalojo del inmueble. El procedimiento se desarrolla de la siguiente manera:

- Presentación de la demanda y decreto de admisión: El juzgado emite un decreto de admisión de la demanda, que suele tardar aproximadamente un mes desde su presentación. Este decreto se notifica al inquilino en la vivienda arrendada.
- Plazo para oponerse: El inquilino tiene diez días hábiles para oponerse a la demanda. Si decide no hacerlo, no habrá juicio y el juez dictará una orden de desahucio directa.
- Celebración del juicio: Si el inquilino se opone, se procederá a un juicio donde se determinará si procede el desalojo. En caso afirmativo, se establecerá una fecha para el lanzamiento.

1.2.3. Subarriendo sin permiso

El propietario puede solicitar el desahucio si descubre que el inquilino ha subarrendado el inmueble sin su consentimiento. Se recoge en el artículo 27.2.c de la Ley de Arrendamientos Urbanos junto al artículo 8 de esta misma ley.

Este tipo de desahucio requiere los siguientes pasos:

- Prueba del subarriendo no consentido: El propietario debe demostrar que se ha producido un subarriendo no autorizado.
- Requerimiento fehaciente: El arrendador debe enviar un requerimiento formal al inquilino, generalmente mediante burofax con acuse de recibo y certificación del contenido, solicitando el cese del subarriendo.
- Demanda de desahucio: Si el arrendatario no cumple con el requerimiento, el propietario puede interponer una demanda de juicio verbal para proceder al desalojo.

1.2.4. Uso del inmueble para fines no acordados

Cuando un inquilino utiliza la vivienda para fines distintos a los acordados en el contrato (por ejemplo, uso comercial en lugar de residencial), el propietario tiene la opción de iniciar un procedimiento de desahucio como bien recoge el artículo 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El procedimiento para seguir es el siguiente:

- Notificación previa: El arrendador debe informar al inquilino por escrito de su intención de proceder con el desahucio si no deja de utilizar el inmueble de forma indebida.

- Presentación de la demanda: Si el inquilino no responde, el propietario puede presentar una demanda, ya sea ante el juzgado o una institución arbitral (si así se estipula en el contrato).
- Plazo para contestar: Una vez presentada la demanda, el juzgado fija un plazo de diez días hábiles para que el inquilino enerve el desahucio (corrigiendo su comportamiento o regularizando su situación) o presente su oposición.
- Juicio y sentencia: Si el inquilino se opone, se celebra un juicio donde se presentarán pruebas, y el juez dictará sentencia. Si se falla a favor del arrendador, se ordena el desahucio, que puede incluir el lanzamiento con intervención policial si es necesario.

Estos procedimientos buscan proteger tanto los derechos de los propietarios como los de los inquilinos, aunque las leyes recientes, como la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, han introducido medidas adicionales para garantizar una mayor equidad en situaciones de vulnerabilidad.

1.2.5. Bienes del inquilino desalojado

En el contexto de un lanzamiento, la Ley de Enjuiciamiento Civil regula el tratamiento de los bienes del inquilino que puedan encontrarse en el inmueble en los artículos 703 y 704, estableciendo distintos procedimientos según el tipo de posesión:

- Artículo 703. Entrega de bienes inmuebles:
  - Entrega del inmueble: Tras dictarse la orden de ejecución, el Letrado de la Administración de Justicia organizará la entrega del inmueble al ejecutante (el que busca recuperar la posesión de la propiedad) y verificará la actualización del Registro, según el contenido del título ejecutivo.
  - Bienes no reclamados: Si existen bienes en el inmueble que no forman parte del título de ejecución, el Letrado requerirá al ejecutado (persona desalojada) que lo retire en un plazo determinado. En caso de incumplimiento, se considerarán bienes abandonados.
  - Bienes no separables: Si durante el lanzamiento el ejecutado reclama la titularidad de bienes no separables del inmueble (como plantaciones o instalaciones necesarias para el uso ordinario del mismo), podrá reclamar su valoración en un plazo de cinco días hábiles tras el desalojo. Esto permite al ejecutante decidir si retira esos bienes o los mantiene en la propiedad a cambio de compensar al ejecutado por su valor.
  - Daños en el inmueble: Si se encuentran desperfectos causados por el ejecutado, el Letrado podrá retener bienes suficientes para cubrir el costo de la reparación, conforme a los artículos 712 y siguientes de la LEC.

- Artículo 704. Ocupantes de inmuebles que deban entregarse:
  - Desalojo de vivienda habitual: Si el inmueble es la vivienda habitual del ejecutado o de quienes dependan de él, el Letrado concede un plazo de un mes para el desalojo, prorrogable por otro mes en casos justificados. Finalizado este plazo, se procede al lanzamiento en la fecha y hora especificadas.
  - Inmueble ocupado por terceros: Si el inmueble está ocupado por personas distintas del ejecutado, estas tienen diez días para presentar sus títulos justificativos tras la notificación del despacho de ejecución. El ejecutante puede solicitar el desalojo de aquellos sin título suficiente, conforme a los artículos 661 a 675 de la LEC.

1.2.6. Desahucio administrativo

Las Administraciones Públicas tienen legalmente la posibilidad de instar desahucios de las viviendas de las que se han titulares y forman parte de su patrimonio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 58 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La ejecución forzosa de ese desahucio, esto es, el desalojo lanzamiento de sus ocupantes, requiere bien el consentimiento del ocupante de la vivienda o la obtención de una resolución judicial que autorice la entrada en el domicilio (artículo 100.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Dicha resolución judicial, en principio, se podrá dictar sin ningún trámite adicional o garantía procesal (artículo 8.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa) aunque en todo el proceso de ejecución forzosa se deberá respetar el principio de proporcionalidad (artículo 100.1 de la referida Ley 39/2015).

No obstante, la Sentencia del Tribunal Supremo, de 23 de noviembre de 2017, establece la procedencia de que la autoridad judicial, que autorice la entrada en un domicilio particular para proceder al desalojo en el que residan menores de edad, debe tomar en consideración la aplicación del principio de proporcionalidad y, en consecuencia, adoptar las cautelas adecuadas y precisas para asegurar y garantizar una protección integral y efectiva de los derechos e intereses de los menores.

1.2.7. Desahucio por ejecuciones hipotecarias

Con la modificación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, la reestructuración de deuda y el alquiler social, se expone en su artículo único que hasta transcurridos quince años desde la entrada en vigor de esta ley, no se procederá al lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a cualquier persona física o jurídica la vivienda habitual de personas que se encuentren en supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias previstas en este mismo artículo.

Por ello, a través del procedimiento judicial llamado de “ejecución hipotecaria”, el banco puede iniciar el procedimiento de desahucio de una vivienda si el inquilino no cumple con la obligación del pago de las cuotas mensuales de la hipoteca. La ley establece el inicio de este lanzamiento cuando el prestatario ha incurrido en un impago de 12 cuotas o el equivalente al 3% del capital prestado.

En el caso de que la entidad bancaria decida dar inicio al proceso de ejecución hipotecaria, aún existe la posibilidad de evitar la pérdida de la propiedad. Se puede proceder al abono de la deuda restante o intentar una negociación con el banco para refinanciar la deuda, con el objetivo de eludir el desahucio.

Si el banco prosigue con la ejecución hipotecaria, la vivienda será sometida a un proceso de subasta. No obstante, si el importe obtenido en la subasta no cubre la totalidad de la deuda, el inquilino perdería la vivienda y, a su vez, continuaría adeudando dinero.

Para evitar esta problemática, se pueden explorar alternativas como la dación en pago, un acuerdo mediante el cual se entrega la vivienda para saldar la deuda, o recurrir a la ley de segunda oportunidad, la cual, en determinados casos, permite la cancelación de las deudas impagables e incluso la conservación de la vivienda.

Los modos para detener una ejecución hipotecaria son los siguientes:

- Cuando todavía no se ha iniciado el proceso de ejecución.

Como ya se ha explicado, la clave en este momento previo es la negociación. Conviene intentar llegar a un acuerdo para pactar carencias o una reestructuración de la deuda, aunque sea temporal.

La refinanciación es otra solución, aunque no suele ser recomendable porque supone la asunción de más deudas e intereses.

- Una vez instada la ejecución hipotecaria

Se puede realizar el pago de la deuda hasta el momento de la subasta. Por tanto, aunque se haya iniciado el proceso todavía se puede recuperar el inmueble.

Comúnmente, es el banco quien adquiere la vivienda, ya que puede hacerlo por un valor inferior al establecido en el contrato hipotecario. En este sentido, es crucial evitar que se realice una nueva tasación de la vivienda, especialmente si se sabe que su valor ha disminuido desde su adquisición. Si el precio de tasación es inferior al inicial, el banco aportará menos dinero, lo que podría resultar en la pérdida de la propiedad y deudas pendientes.

Además del pago de la deuda, también existe la posibilidad de detener la ejecución si se identifican irregularidades en el contrato.

La anulación de cláusulas abusivas, como las de tipo suelo, IRPH, vencimiento anticipado, entre otras, podría frenar el proceso de ejecución y permitir recalcular las condiciones del préstamo.

- Tras la subasta del inmueble

Una vez que se adjudique la vivienda, lo más probable es que el nuevo propietario solicite el desahucio. Generalmente, este nuevo titular será el propio prestamista o una empresa cesionaria de crédito.

Dado que el desahucio es una actuación judicial, se dispondrá de un tiempo antes de que se ejecute. Se recibirá una notificación y la policía solo acudirá al domicilio en el día determinado para el lanzamiento.

En este contexto, se contará con un tiempo suficiente para llegar a un acuerdo con el nuevo titular. Esto es particularmente común cuando quien ejecuta la acción es un fondo buitre, es decir, empresas que adquieren carteras de deuda a precios reducidos para recuperar los créditos.

Aunque en ese momento ya será inviable acordar una dación en pago (porque la propiedad habría sido transferida a otra persona), aún se podrá solicitar la condonación de la deuda si persisten saldos impagos. La Ley de Segunda Oportunidad es la solución más adecuada en aquellos casos en los que la subasta no cubra las deudas restantes.

Como hemos comentado anteriormente, un desahucio se produce cuando, tras agotar todas las vías para regularizar el pago de la cuota mensual de la hipoteca, el impago sigue presente. El proceso sería el siguiente:

- Se acumulan 12 cuotas impagas de la hipoteca.
- Se inicia el proceso de ejecución hipotecaria o desahucio.
- Entre 6 y 8 meses después, si la deuda junto con los intereses no ha sido saldada, se lleva a cabo el desalojo de la vivienda.
- El banco toma posesión de la propiedad.

Tras la reforma de la Ley Hipotecaria de 2019, el desahucio o ejecución hipotecaria puede llevarse a cabo una vez que se haya incumplido el pago de 12 mensualidades.

Además, para liquidar la deuda, no solo será necesario abonar las cuotas impagas, sino que se deberá enfrentar una penalización que supone el 20% y el 25% de esa cantidad.

En caso de que no se logre saldar la deuda, se procederá a reclamar al avalista y a las propiedades que este posea. En el supuesto de que el avalista tampoco pueda cubrir la deuda, se ejecutará la hipoteca, lo que implica el desahucio de la propiedad.

Los costes judiciales derivados de este proceso son responsabilidad del propietario de la vivienda. El proceso suele durar entre 6 y 8 meses. Si durante este período se consigue reunir el dinero necesario para saldar la deuda, el procedimiento se suspende. Si no es así, se procederá al desalojo y el banco tomará posesión de la vivienda.

1.2.8. Casos especiales en la tramitación judicial. Suspensión del desalojo

La Ley de Enjuiciamiento Civil, en su artículo 441.5 contiene determinadas previsiones para los casos en que el desahucio se presente con respecto a un inmueble que sea la vivienda habitual de la parte demandada. En estos casos se informará a esta de la posibilidad de acudir a las Administraciones Públicas autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.

Además, el Juzgado comunicará inmediatamente y de oficio la existencia del procedimiento a las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y, de existir esta, presentar al Juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente para ello y propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar igualmente por la Administración competente, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiara la parte demandada.

En caso de que estas Administraciones Públicas confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, se notificará al órgano judicial a la mayor brevedad y en todo caso en el plazo máximo de diez días.

A la vista de la información recibida de las Administraciones Públicas competentes y de las alegaciones de las partes, sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones Públicas, durante un plazo máximo de suspensión de dos meses si el demandante es una persona física o de cuatro meses si se trata de una persona jurídica.

Una vez adoptadas las medidas por las Administraciones Públicas competentes o transcurrido el plazo máximo de suspensión previsto en el párrafo anterior, se alzará esta automáticamente y continuará el procedimiento por todos sus trámites.

El tribunal tomará la decisión, previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, apreciando las situaciones de vulnerabilidad que pudieran concurrir también en la parte demandante y cualquier otra circunstancia acreditada en autos.

ESTUDIO DE LA PARTE ESPECIAL DE DESAHUCIOS

2. ESTUDIO DE LA PARTE ESPECIAL

2.1 Legislación vigente

Comenzaremos, para ubicarnos, abordando el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo de donde parten las medidas, para continuar con el RDL que establece las prórrogas, y no es otro que el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes. Mediante estos Decretos Ley y bajo unos requisitos que más tarde abordaremos, se suspenden los procedimientos de desahucio y lanzamiento de viviendas alquiladas en el caso de personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional.

Es importante saber que el Real Decreto-Ley 37/2020, de 22 de diciembre, mencionado anteriormente es previsible que dejará de estar vigente el 31 de diciembre de 2025.

2.2 Ampliación de plazos

Madrid, 27 de diciembre de 2023.- El Consejo de ministros ha acordado en su reunión extender el periodo de suspensión de los desahucios y lanzamientos de hogares vulnerables económica y socialmente de su vivienda habitual hasta el 31 de diciembre de2024, en los casos ya previstos por la normativa actual (Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo). De esta forma, para atender a la realidad social y económica de los hogares en el contexto del proceso de mitigación de la dinámica inflacionista y de la prolongación de las consecuencias de la situación internacional se extiende hasta el 31 de diciembre de 2024 determinadas medidas de protección en situaciones de vulnerabilidad en materia de vivienda que fueron introducidas en el Real Decreto- ley 11/2020, de 31 de marzo.

A consecuencia del nuevo Real Decreto-ley 1/2025,de 28 de enero, se ha producido una nueva ampliación de plazo donde se prorroga la suspensión de los desahucios y lanzamientos hasta el 31 de diciembre de 2025 a raíz de nuevas reuniones extraordinarias.

2.3 Medidas de protección de carácter social

La ampliación de las medidas de protección se aprobaron para aquellos hogares vulnerables que se enfrenten a procedimientos de desahucio de su vivienda habitual, con la acción coordinada de los órganos judiciales y de los servicios sociales competentes, incluidos aquellos hogares afectados por procedimientos de lanzamiento de su vivienda habitual, que no se deriven de contratos de arrendamiento, cuando existan personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o menores de edad a cargo.

Se establece la posibilidad de que el juez, previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, tenga la facultad de suspender el lanzamiento, cuando los propietarios de estos inmuebles sean personas físicas o jurídicas titulares de más de 10 viviendas, solicitando informe a los servicios sociales competentes con objeto de que puedan valorar la situación de vulnerabilidad económica e identificar las medidas a aplicar para dar respuesta a dicha situación.

2.4 Casos en los que NO se suspende el desahucio o lanzamiento

- Cuando la vivienda sea la residencia habitual o segunda residencia del propietario.
- No se suspende el desahucio o lanzamiento en los supuestos que se haya entrado en una vivienda alquilada por el propietario a otro individuo bajo contrato.
- Cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas.
- Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas.
- Cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante.
- Que la entrada en el inmueble se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2020.

2.5 Compensaciones para arrendadores o propietarios

Junto a la ampliación de la medida durante un año más para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, se contempla también la posibilidad hasta el 31 de enero de 2026 de solicitar compensación por parte del arrendador o propietario, recogida en el Real Decreto-ley 37/2020,de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

Asimismo, se extiende el plazo para que los arrendadores y titulares de vivienda afectados, por la suspensión extraordinaria en vigor del desahucio o lanzamiento, puedan presentar la solicitud de compensación prevista en ese mismo RDL.

Dicho plazo era de un mes desde la finalización de la vigencia de las medidas. Así, con la ampliación prevista para estas medidas, el nuevo plazo en el que se podrá presentar dicha solicitud queda fijado hasta el 31 de enero de 2026.

2.6 Coordinación entre los Servicios Sociales y el Juez

Se recogen mejoras en el procedimiento de desahucio que pueda afectar a la vivienda habitual de hogares vulnerables para garantizar una comunicación efectiva y rápida entre el órgano judicial y los servicios sociales a través de un requerimiento para que estos evalúen la situación y, en su caso, atiendan rápidamente a las personasen situación de vulnerabilidad económica y/o social.

En este sentido, se asegura que los Servicios Sociales puedan ofrecer soluciones habitacionales a los afectados, evitando situaciones de desamparo como consecuencia del desalojo. Mientras estas soluciones se producen, se incrementan los plazos de suspensión de los lanzamientos en estas situaciones de vulnerabilidad, de 1 a 2 meses cuando el propietario es persona física, y de 3 a 4 cuando es persona jurídica.

Además, se introducen en el procedimiento criterios objetivos para definir las situaciones de vulnerabilidad económica.

2.7 Casos que ampara la prórroga de suspensión

2.7.1 Definición de la situación de vulnerabilidad económica a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual

Para que opere la suspensión del desahucio o lanzamiento, la persona arrendataria deberá acreditar la concurrencia conjunta de los siguientes requisitos:

a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM)

- Este límite se incrementará en 0.1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en al unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a
- cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.
- Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar
- En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que la incapacite acreditada de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.
- En caso de que una persona obligada a pagar la renta arrendaticia parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad, reconocida igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad, física o sensorial, con grado de discapacidad, reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i)será de cinco veces el IPREM.

b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicaciones fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.

Se entenderá por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado

legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

2.8 Casos de ocupación

Se suspende el desahucio en los casos en los que la vivienda sea ocupada por personas que no tengan título habilitante y sea propiedad de personas jurídicas o de personas físicas que sean titulares de más de 10 viviendas. Esto incluye tanto a aquellos que ocupan la vivienda sin contrato formal como a quienes se encuentran en situaciones de vulnerabilidad económica.

Sin embargo, no se suspende el desahucio en los siguientes casos:

- Si la vivienda en cuestión es la primera residencia del propietario o arrendatario.
- Si la vivienda es una segunda residencia del propietario o arrendatario, o si se encuentra arrendada a alguien que la utilice como tal.

En estos últimos casos, la suspensión del desahucio no aplica, ya que la ley prioriza la protección de aquellos en situaciones de mayor vulnerabilidad económica y social, a la vez que excluye viviendas que sirvan de residencia principal o secundaria para el propietario.

2.9 No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica

No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España, EXCEPTO: quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

2.10 Documentación a presentar

2.10.1 Se acreditará la condición de vulnerabilidad mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

c) Número de personas que habitan en la vivienda habitual:

- Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
- Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la

presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

- Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

d) Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

e) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en la letra a) a d) del apartado anterior, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos que le impiden tal aportación.

El Letrado de la Administración de Justicia dará traslado de dicha acreditación al demandante, quien en el plazo máximo de diez días podrá acreditar ante el Juzgado, por los mismos medios, encontrarse igualmente en la situación de vulnerabilidad económica.

2.11 Presentación de documentos al LAJ

Una vez presentados los anteriores escritos, el Letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de diez días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, del arrendador, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente.

El Juez, a la vista de la documentación presentada y del informe de servicios sociales, dictará un auto en el que acordará la suspensión del lanzamiento si se considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, que no debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador. Si no se acreditara la vulnerabilidad por el arrendatario o bien debiera prevalecer la situación de vulnerabilidad del arrendador acordará la continuación del procedimiento de Lanzamiento o Desahucio lo que en cada caso corresponda.

El Juez dando continuación al proceso señalará la fecha para la celebración de la vista y, en su caso, del lanzamiento, según el estado en que se encuentre el proceso.

2.12 En los supuestos de ser acreditada la vulnerabilidad

Acreditada la vulnerabilidad, antes de la finalización del plazo máximo de suspensión, las Administraciones públicas competentes deberán, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna.

Una vez aplicadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal, y el Letrado de la Administración de Justicia deberá dictar en el plazo máximo de tres días decreto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento.

2.13 Valoración de la situación por parte del Juez

El Juez tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, teniendo en cuenta, entre otras que procedan, las siguientes circunstancias:

a) Las circunstancias relativas a si la entrada o permanencia en el inmueble está motivada por una situación de extrema necesidad. Al efecto de analizar el estado de necesidad se valorará adecuadamente el informe de los servicios sociales emitido conforme al apartado siguiente.

b) Las circunstancias relativas a la cooperación de los habitantes de la vivienda con las autoridades competentes en la búsqueda de soluciones para una alternativa habitacional que garantizara su derecho a una vivienda digna.

Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, quien habite la vivienda sin título habrá de ser persona dependiente de conformidad con lo dispuesto en el apartado dos del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personasen situación de dependencia, víctima de violencia sobre la mujer o tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.

2.13.1 Informes de las administraciones públicas y servicios sociales que de ellas dependan

Los informes de los servicios sociales mencionados anteriormente, del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico, podrán ofrecer una solución habitacional alternativa aplicando las ayudas del «Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables» o cualesquiera otras ayudas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021; sin perjuicio de las que puedan establecer para el mismo fin las administraciones públicas autonómicas y locales.

Para conocer y evaluar la eficacia de las medidas propuestas los servicios sociales para atender las situaciones de vulnerabilidad a las que se refiere el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico, las comunidades autónomas deberán informar, con carácter mensual, al Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030, sobre las comunicaciones recibidas, los informes emitidos, el plazo de emisión de estos y las medidas sociales adoptadas. Para ello, antes del 31 de enero de 2021, el Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 aprobará por Orden Ministerial un modelo para transmitir esa información, asegurando en todo caso el acceso por parte de todas las administraciones públicas afectadas.

2.13.2 Derecho de arrendadores y propietarios a la compensación económica

- Los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico, tendrán derecho a solicitar una compensación cuando la administración competente, en los tres meses siguientes a

la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda digna, no hubiera adoptado tales medidas.

- La compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o hasta el 31 de diciembre de 2025. No obstante, si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir durante el mismo período señalado anteriormente más los gastos corrientes.
- La solicitud de compensación podrá presentarse hasta el 31 de enero de 2026, debiendo formular el arrendador una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente.

2.13.3 Régimen aplicable a los procedimientos ya iniciados

Las modificaciones introducidas en el Real decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, afectarán a los procedimientos de desahucio que puedan iniciarse desde la entrada en vigor del mismo, así como a aquellos procedimientos que se encuentren en curso en los órganos judiciales, aun cuando ya se hubiera decretado la suspensión conforme a las redacciones anteriores del Real Decreto- ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico.

No obstante, no se aplicará la suspensión prevista en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, a aquellos procedimientos de desahucio que se hubieran suspendido y más tarde acordado su reanudación por no quedar acreditada la vulnerabilidad económica del arrendador.

2.14 Posibilidad de solicitar un Aval para la cobertura en caso de impago en el alquiler de vivienda

Para facilitar el acceso al mercado de alquiler y mitigar las dificultades económicas derivadas del acceso a la vivienda, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha establecido una línea de avales para cubrir los posibles impagos en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual y permanente.

Estos avales están dirigidos a jóvenes y familias vulnerables y se regularán mediante un reglamento que definirá los términos específicos.

El aval cubrirá el pago de rentas impagas hasta que el propietario recupere la posesión de la vivienda, así como los daños causados por el arrendatario, el coste de los suministros debidos que hayan sido asumidos por la propiedad y otros posibles daños y costes que el reglamento determine.

La gestión de los avales será llevada a cabo por las Comunidades y Ciudades Autónomas con financiación finalista proporcionada por el Estado.

2.14.1 Requisitos para la obtención del aval

Para poder acceder al aval, el inquilino deberá cumplir, como mínimo, uno de los dos siguientes requisitos, tanto al momento de firmar el contrato de arrendamiento como al formalizar el compromiso del aval:

- Ser menor de treinta y cinco años.
- Ser una persona vulnerable, según los criterios que se han establecido anteriormente.

2.14.2 Condiciones para la concesión del Aval

El aval será concedido bajo las siguientes condiciones:

a) La renta del alquiler no puede superar el índice estatal de referencia del alquiler. El índice de referencia estatal del alquiler ofrece valores orientativos sobre los precios de alquiler de viviendas en las diferentes zonas de cada ciudad.

b) El inquilino deberá depositar la fianza legal obligatoria del contrato de alquiler y sus actualizaciones.

c) Tanto el arrendador como el arrendatario deberá formalizar el compromiso relativo al aval al alquiler, conforme al modelo aprobado por la Administración (en el futuro se publicará dicho modelo)

El aval se considerará concedido siempre que se cumplan los requisitos anteriores en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento y el documento de compromiso del aval.

2.14.3 Cobro de las cantidades avaladas

La solicitud para el cobro de las rentas impagas y demás cantidades avaladas podrá realizarse hasta seis meses después de que el propietario recupere la posesión de la vivienda. Esto puede ocurrir mediante una resolución judicial de lanzamiento o un acuerdo judicial o extrajudicial que acredite dicha recuperación.

2.14.4 Ampliación de los beneficios

En un Reglamento futuro se podrá incluir otros colectivos como beneficiarios potenciales de esta línea de avales. El Reglamento será aprobado en un plazo máximo de seis meses desde la publicación de la norma y se aplicará también a los contratos vigentes al momento de la entrada en vigor de este Real Decreto-Ley.

3. MARCO NORMATIVO

- Constitución Española: artículos 18.2, 33 y 47.
- Código Civil: artículo 1569.
- Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU): artículos 8, 27.2.a, 27.2.c y 32, y Disposición adicional quinta.
- Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC): artículos 437.4.3, 438.5, 441.5, 250.1, 661, 675, 703 y 704.
- Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas: artículo 58.
- Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo: artículo 100.3
- Ley 29/1998, Jurisdicción Contencioso-Administrativa: artículo 8.6
- Ley Orgánica 1/1996 de Protección Jurídica del Menor: artículos 2, 11 y 12.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
- Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.
- Sentencia Tribunal Supremo, Sala 3ª, sec. 3ª, de 23 de noviembre de 2017
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

4. GLOSARIO

Lanzamiento: Es el acto final en un proceso judicial de desalojo. Consiste en la expulsión efectiva de los ocupantes de un inmueble que han sido demandados por incumplir sus obligaciones. El lanzamiento pone fin al proceso legal y devuelve la posesión de la propiedad a su legítimo dueño o arrendador. También, puede realizarse mediante intervención policial.

Contrato de arrendamiento: Es un acuerdo legal entre dos partes, el arrendador (quien posee el bien) y el arrendatario (quien lo usará), mediante el cual el arrendador cede al arrendatario el derecho de uso y disfrute de un bien a cambio de una renta o pago periódico durante un periodo de tiempo terminado.

Subarriendo: Es un acuerdo en el que un inquilino (arrendatario) que ocupa un inmueble
con un contrato de arrendamiento, cede, total o parcialmente, el uso del inmueble a un tercero (subarrendatario) a cambio de un pago o renta.

Decreto de admisión: Resolución emitida por el Letrado de la Administración de Justicia mediante la cual se admite a trámite una demanda, lo que implica que el proceso judicial comienza formalmente.

Demanda: Documento inicial de un proceso judicial en el que una persona, denominada demandante, expone su pretensión ante el juzgado y solicita una resolución favorable para proteger un derecho o interés legítimo.

Enervación del desahucio: Acción mediante la cual el inquilino paga la deuda pendiente antes de que se celebre el juicio para evitar el desahucio. Esta opción solo puede ejercerse una vez y bajo ciertas condiciones.

Propietario o arrendador: Persona física o jurídica que posee un inmueble y lo cede en arrendamiento a un inquilino a cambio de una renta.

Arrendatario o inquilino: Persona que recibe el derecho a usar un inmueble mediante un contrato de arrendamiento y a cambio del pago de una renta.

Bienes no separables: Elementos del inmueble, como instalaciones o plantaciones, que no pueden ser removidos sin afectar el uso ordinario del inmueble. En caso de desalojo, su valoración puede ser solicitada en la ejecución del desahucio.

Desahucio administrativo: Procedimiento mediante el cual una Administración Pública recupera un inmueble de su titularidad que ha sido ocupado ilegalmente o cuyo uso no está permitido según el régimen patrimonial de las Administraciones Públicas.

Ejecución hipotecaria: Procedimiento por el cual el acreedor hipotecario puede cobrar su deuda mediante la ejecución de la garantía si el deudor no cumple con su obligación de pagar las cuotas. Lo habitual es reclamar el capital que no se ha abonado y, también, el pendiente de pago, junto a los intereses de demora.

Suspensión del desalojo: Medida temporal establecida por el juzgado para proteger a personas en situación de vulnerabilidad, permitiendo que se adopten soluciones como un alquiler social o medidas de atención inmediata antes de proceder con el desahucio.

Vulnerabilidad económica o social: Situación en la que una persona o familia carece de recursos suficientes para cubrir sus necesidades básicas, lo que puede ser considerado por el juzgado para suspender o modificar un procedimiento de desahucio.

Arrendador: Persona que cede el uso de un bien, generalmente una propiedad, a cambio del pago de una renta o alquiler. El arrendador es el propietario de la vivienda que se alquila.

Arrendatario: Persona que alquila o toma en arrendamiento una propiedad, pagándole una renta o alquiler al arrendador por el uso de la misma.

IPREM: El IPREM anual era de 7.200 euros al año. La cifra aumentó hasta los 8.400 euros si se tienen en cuenta la prorrata de pagas extraordinarias. El IPREM mensual era de 600 euros al mes, mientras que el diario, era de 20 euros al día. Este es el límite que aún sigue vigente. (24 enero 2024).

El salario máximo anual vendrá determinado por los miembros de la unidad familiar.

Sin unidades familiar	**2*IPREM = 12.780€**
Unidad familiar con hasta 3 miembros	2,5*IPREM = 15.975,33€
Unidad familiar con más de 3 miembros	3*IPREM = 19.170,39€

6. AUTORÍA

Clínica Jurídica Universidad Rey Juan Carlos

Juan Pedro Díaz Senes

Jazmín Lourdes Álvarez Espinosa

María del Mar García Mata

Rocío Martín Carrasco

Felix Quero Solache

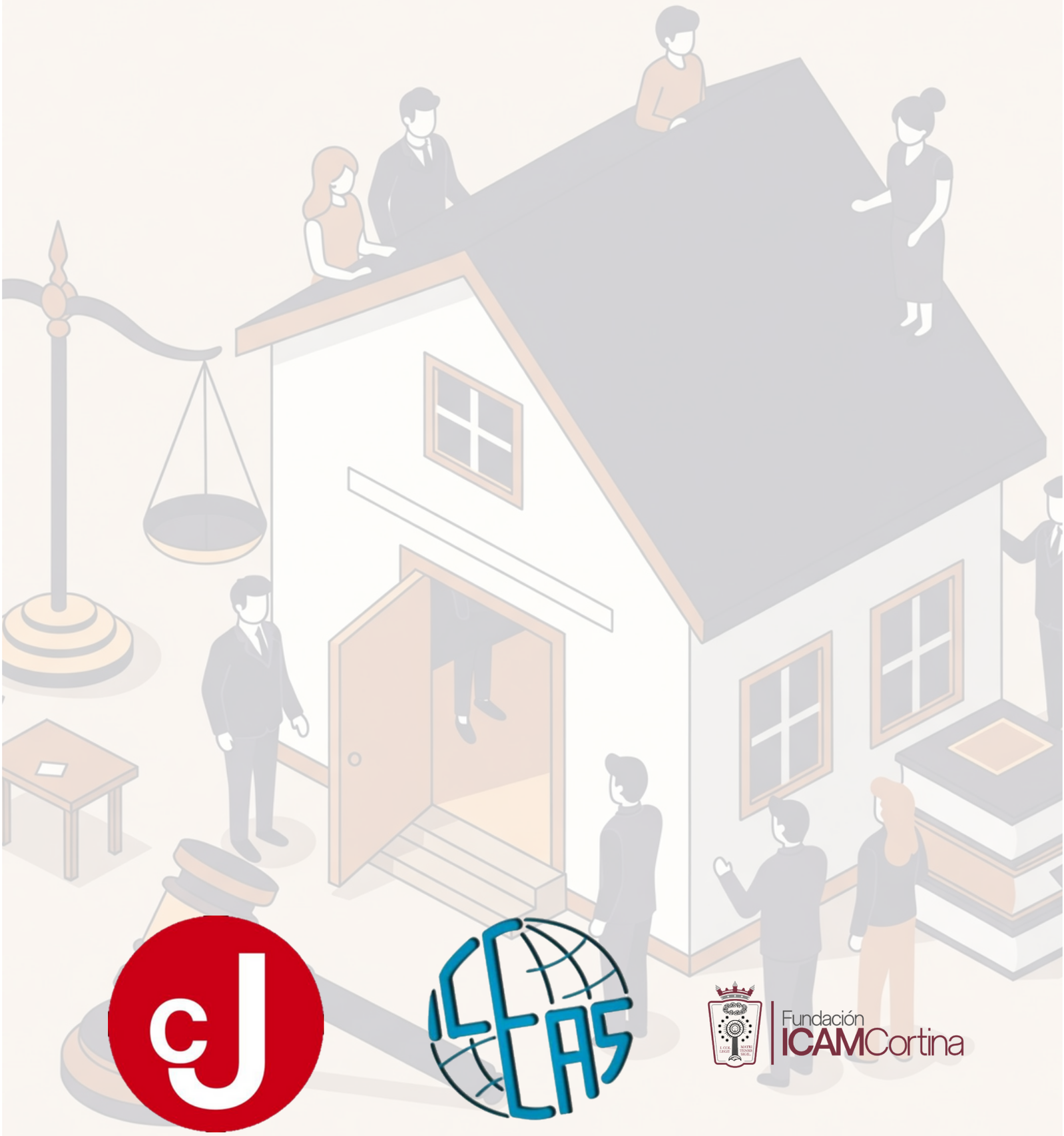
Marta Mª Albert Márquez (coord)

Alfonso Vicente Lorca (coord)

Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid

Ángel Galán Gil

Asociación ICEAS



Fundación ICAMCortina